

GEMEINDE  
LANDKREIS

WANG  
FREISING

B E B A U U N G S P L A N  
BERGEN "SÜD-OST"

BEBAUUNGSPLAN M. 1/1000 (BLATT 1)  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

SCHNITTEPLAN M. 1/200 (BLATT 2)

VORENTWURF

25.05.1999

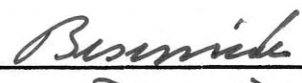
GEÄ.: 23.08.1999



PETER WACKER  
ARCHITEKT



06.06.2000

  
Besenrieder  
1. BÜRGERMEISTER

ARCHITEKT — STADTPLANER  
DIPL. ING. PETER WACKER  
BAHNHOFSTR. 3 85405 NANDLSTADT  
TEL.08756/9605-0 FAX.08756/9605-22


## 2.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

### 2.1.0 PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN


2.1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2.1.2  BAUGRENZE

2.1.3  UMGRENZUNG FÜR DOPPELGARAGEN = DGa

2.1.4  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

2.1.5  FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE

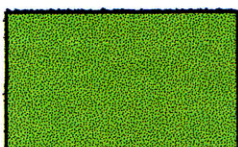
2.1.6  ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE  
MIT ANGABE DES STRASSENPROFILS


2.1.7  VERKEHRSFLÄCHE BESTIMMTER ZWECKBESTIMMUNG



VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH


2.1.8  PRIVATE GRÜNFLÄCHE

2.1.9  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

2.1.10  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM  
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON  
NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 5 ABS. 2 NR. 10 UND ABS. 4,  
§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND ABS. 6 BauGB)  
(ZWECK: FREIHALTUNG VON BEBAUUNG ZUM  
SCHUTZ DES LANDSCHAFTSBILDES)

2.1.11  SICHTDREIECK


WA                     ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. §4 BauNVO

                     NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG


0                     OFFENE BAUWEISE GEM. §2 ABS.2 BauNVO

2.2.0     PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

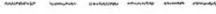
- 2.2.1




GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- 2.2.2



VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- 2.2.3




VORGESCHLAGENE AUFHEBUNG DER ALTEN GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 2.2.4



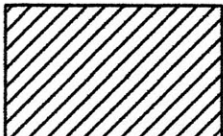
SCHNITTLINIE
- 2.2.5

405

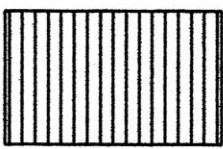
FLURNUMMER
- 2.2.6



VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER
- 2.2.7



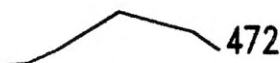
ALTBEBAUUNG (WOHNGEBÄUDE)
- 2.2.8



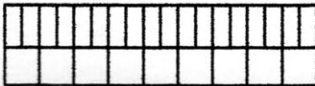
ALTBEBAUUNG (NEBENGEBÄUDE)

2.3.0     SONSTIGE PLANZEICHEN

- 2.3.1



HÖHENLINIE PRO 1,0 m MIT ANGABE IN METER ÜBER NN
- 2.3.2



BÖSCHUNG



DIE GEMEINDE WANG, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND  
DES §2 ABS. 1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES  
ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART.98  
DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)  
IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) UND DER  
VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE  
DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90)  
VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. IS. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

## S A T Z U N G

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN  
GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIEN-  
PLÄNE.

### 2.4.0 F E S T S E T Z U N G DURCH TEXT

#### 2.4.1.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.4.1.1 DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE DARF 3.70 m ÜBER OK ROHFUSSBODEN IM  
EINGANGSBEREICH ERDGESCHOSS NICHT ÜBERSCHREITEN.

2.4.1.2 DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS DARF MAX. 20 cm (=1STUFE)  
ÜBER ENTGÜLTIGEM GELÄNDE LIEGEN. DIES IST IM SCHNITTEPLAN VERMASST.

2.4.1.3 GARAGENGESCHOSSE IN SONST ANDERS GENUTZTEN GEBÄUDEN WERDEN  
GEM. § 21a ABS.1 BauNVO AUF DIE ZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE  
NICHT ANGERECHNET.

#### 2.4.2.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

2.4.2.1 DIE AUS DEM PLAN DURCH FESTSETZUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKS-  
FLÄCHEN SICH ERGEBENDEN GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH BEI EINER  
ÄNDERUNG DER BESTEHENDEN ODER NICHTEINHALTUNG DER VORGE-  
SCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN.

2.4.2.2 DIE MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE ERGIBT SICH AUS DER FESTGESETZTEN  
UND ÜBERBAUBAREN FLÄCHE.

2.4.2.3 DIE GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH DANN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN, WENN GEM. ZIFF. 2.1.12 DER PLANZEICHENERKLÄRUNG EINE UMFANGREICHERE NUTZUNG ZULÄSSIG WÄRE.

2.4.2.4 FLÄCHENVERSIEGELUNG:  
GARAGENZUFahrTEN UND PKW-STELLFLÄCHEN SIND MIT FOLGENDEN BELÄGEN NICHT VERSIEGELT ZU BEFESTIGEN:  
RASENPFLASTER, SCHOTTERRASEN, RASENGITTERSTEINE, WASSERGE-  
BUNDENE DECKEN, KEINE ASPHALTBELÄGE.

## 2.4.3.0 ÄUSSERE GESTALTUNG

2.4.3.1 DACHFORM: SATTELDACH (HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE)  
DACHNEIGUNG: 38° - 42° FÜR WOHN-  
GEBÄUDE GARAGE (DACHNEIGUNG WIE HAUPTGEBÄUDE)  
DACHDECKUNG: ZIEGELWARE NATURROT ODER BETONDACHSTEINE NATURROT

2.4.3.2 FÜR DOPPELGARAGEN IST EINE EINHEITLICHE DACHFORM, FIRST-  
RICHTUNG UND FASSADENGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN. (WIE WOHNHAUS)

2.4.3.3 DIE HAUSKÖRPER SIND IM GRUNDRISS KLAR RECHTECKIG AUSZUBILDEN.

2.4.3.4 WINTERGÄRTEN UND ÜBERDACHTE PERGULEN SIND BIS ZU 1/3  
DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG.  
SIE DÜRFEN BIS 3.00 METER ÜBER DIE BAUGRENZE HINAUSRAGEN.

2.4.3.5 ERKER SIND BIS ZU 1/4 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG.  
SIE DÜRFEN BIS 1,50 ÜBER DIE BAUGRENZE HINAUSRAGEN.  
BEI ERKERN ÜBER DIE GEBÄUDEECKE, IST EINE ÄUSSERE ABWICKLUNGS-  
LÄNGE BIS ZU 8,00 METER ZULÄSSIG.

2.4.3.6 ZWERCHBAUTEN SIND BIS ZU 1/4 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUS-  
BREITE ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN BIS 1,00 METER ÜBER DIE BAU-  
GRENZE HINAUSREICHEN.

2.4.3.7 DACHVORSPRÜNGE SIND AM GIEBEL NUR BIS 75 cm UND AN DER TRAUFE  
NUR BIS ZU 45 cm ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ERLAUBT.  
ÜBERDACHUNGEN VON UNTERGEORDNETEN BAUTEILEN, WIE Z.B. EINGANGS-  
ÜBERDACHUNGEN, ÜBERDACHUNGEN VON BALKONEN, WINDFÄNGEN UND ERKERN,  
SIND BIS ZU EINER TIEFE VON 1.20 METER ERLAUBT.(DIE DACHNEIGUNG  
DARF VON DER FESTSETZUNG ZIFF. 2.4.3.1 ABWEICHEN.)

2.4.3.8 EINZELNE DACHGAUBEN SIND BIS ZU 1.60 m BREITE ZULÄSSIG.  
DIE SUMME DER DACHAUFBAUTEN (GAUBEN, ZWERCHGAUBEN UND TRAUFGIEBEL)  
DARF 1/3 DER HAUSLÄNGE JE DACHSEITE NICHT ÜBERSCHREITEN.

- 2.4.3.9 DIE AUSSENWÄNDE SIND ORTSÜBLICH ZU VERPUTZEN ODER EINHEITLICH MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.
- 2.4.3.10 DOPPELHAUSHÄLFEN SIND GESTALTERISCH IN BEZUG AUF WANDHÖHE UND DACHNEIGUNG AUF EINANDER ABZUSTIMMEN.
- 2.4.3.11 BALKONE SIND ALS SELBSTSTÄNDIGE KONSTRUKTION VORZUHÄNGEN

## 2.4.4.0 EINFRIEDUNGEN

- 2.4.4.1 DIE EINFRIEDUNGSSATZUNG DER GEMEINDE WANG IST IN DER JEWELTS GÜLTIGEN FORM EINZUHALTEN.  
DER STAURAUMBereich VOR DEN GARAGEN DER PARZELLEN 2 UND 5 DARF NICHT EINGEFRIEDET WERDEN.  
ER IST FÜR DAS WENDEN VON FAHRZEUGEN OFFEN ZU HALTEN.

## 2.4.5.0 STELLPLÄTZE

- 2.4.5.1 DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE WANG IST IN DER JEWELTS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.

## 2.4.6.0 BESCHRÄNKUNG DER WOHN EINHEITEN

- 2.4.6.1 IM BEBAUUNGSPLANGEBIET WIRD DIE ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHN GEBÄUDE AUF ZWEI WOHN EINHEITEN BESCHRÄNK T.  
(DOPPELHÄUSER GELTEN ALS EIN WOHN GEBÄUDE)

## 2.5.0 H I N W E I S E ZUM BEBAUUNGSPLAN

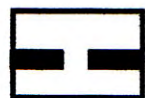
- 2.5.1 DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.
- 2.5.2 SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN.  
DAS ABWASSER IST IM MISCHSYSTEM ABZULEITEN. SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND AN DIE ZENTRALE ABWASSERBESEITIGUNGSANLAGE WANG VOR BEZUG ANZUSCHLIESSEN.  
ZWISCHENLÖSUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN.  
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT WERDEN.
- 2.5.3 DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN.  
ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHR. FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.  
DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER, DER STR.-SEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.
- 2.5.4 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECH. REGELN – DVGW ARBEITSBLATT W 331 UND 405 – AUSZUBAUEN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.
- 2.5.5 IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 m SIND FEUERMELDESTELLEN EINZURICHTEN.  
ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECHSTELLEN.
- 2.5.6 DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE MACHT DARAUF AUFMERKSAM, DASS BODENDENKMÄLER DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN, DER MELDEPFLICHT NACH ART.8 DschG UNTERLIEGEN UND DEM LANDESAMT UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN MÜSSEN.  
DIE BAUANTRAGSTELLER SIND HIERVON ZU UNTERRICHTEN.
- 2.5.7 GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND GEGEN SCHICHT- UND GRUNDWASSER ZU SICHERN.



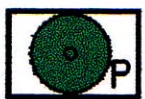
2.5.8 AUF MÖGLICHE IMMISIONEN IM GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES ( LÄRM-, GERUCHS- UND STAUBIMMISIONEN) INFOLGE ORDNUNGSGEMÄSSER NUTZUNG DER ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN WIRD AUSDRÜCKLICH HINGEWIESEN.

3.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE  
DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



3.1.1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES GRÜNORDNUNGS-PLANES



3.1.2. ZU PFLANZENDE BÄUME MIT FESTLEGUNG DER BAUMART, SIEHE ZIFF. 3.3.1.1



3.1.3. ZU PFLANZENDE BÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES, ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE ZIFF. 3.3.2.1



3.1.4. ZU PFLANZENDE STRÄUCHER ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG ARTENAUSWAHL NACH ARTENLISTE ZIFFER 3.3.1.2

3.1.5. PFLANZUNGEN IN SICHTDREIECKEN  
BÄUME MÜSSEN AUF 2,80 METER ÜBER OK FAHRBAHN AUSGEASTET  
WERDEN, STRÄUCHER DÜRFEN NICHT HÖHER ALS 80 CM ÜBER OK  
FAHRBAHN GEHALTEN WERDEN.

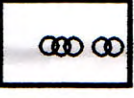
3.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE  
UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



3.2.1. VORHANDENER BAUMBESTAND, ERHALTUNG ERWÜNSCHT!  
TEXTLICHE HINWEISE UNTER NR. 3.4



3.2.2. VORHANDENER STRAUCHBESTAND, ERHALTUNG ERWÜNSCHT  
TEXTLICHE HINWEISE UNTER NR. 3.4



3.2.3. VORGESCHLAGENE STRAUCHPFLANZUNGEN



3.2.4. VORHANDENE SCHNITT- HECKE (THUJA,FICHTE)



### 3.3.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

#### 3.3.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

##### 3.3.1.1 FÜR DIE FESTGESETZTEN BAUMPFLANZUNGEN GEMÄSS 3.1.2 SIND FOLGENDE BAUMARTEN ZU VERWENDEN:

A = ACER CAMPESTRE – FELDAHORN

P = PRUNUS AVIUM – VOGELKIRSCH

PFLANZGRÖSSE: HST. 3XV., STU 18–20

##### 3.3.1.2 FÜR DIE FESTGESETZTEN STRAUCHPFLANZUNGEN GEMÄSS 3.1.4 SIND FOLGENDE STRAUCHARTEN ZU VERWENDEN:

CORNUS SANGUINEA, HARTRIEGEL

CORYLUS AVELLANA, HASEL

LIGUSTRUM VULGARE, LIGUSTER

LONICERA XYLOSTEUM – HECKENKIRSCH

ROSA CANINA – HUNDSROSE

VIBURNUM LANTANA – WOLLIGER SCHNEEBALL

PFLANZGRÖSSE: STRÄUCHER VERPFLANZT, 100–150



## 3.3.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE

### 3.3.2.1 BAUMPFLANZUNGEN

JE 300 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN BAUM ZU PFLANZEN.  
DIE BEREITS FESTGESETZTEN BAUMPFLANZUNGEN WERDEN HIERAUF ANGERECHNET.  
IHR PFLANZORT KANN IM UMKREIS VON 3 M VERÄNDERT WERDEN.

DIE FESTGESETZTEN BÄUME SIND AUS NACHFOLGENDER ARTENLISTE ZU WÄHLEN:

ACER CAMPESTRE - FELDAHORN  
BETULA PENDULA - SANDBIRKE  
CARPINUS BETULUS - HAINBUCH  
PRUNUS AVIUM - VOGELKIRSCH  
SORBUS AUCUPARIA - EBERESCH  
SORBUS INTERMEDIA - SCHWED. MEHLBEERE  
TILIA COR.'GREENSPIRE' - STADTLINDE

PFLANZGRÖSSEN: HOCHSTAMM STU 14-16 CM BZW. SOL. 300-350

AUSSERDEM SIND ANRECHENBAR:

HOCH-UND HALBSTÄMME VON OBSTGEHÖLZEN MIT MINDESTENS 5 M WUCHSHÖHE.  
STU 6-8

### 3.3.2.2 STRAUCHPFLANZUNGEN

EINFRIEDUNGEN ENTLANG ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE SIND MINDESTENS ZU EINEM DRITTEL MIT STRÄUCHERN ZU HINTERPFLANZEN.  
ABWEICHUNGEN HIERVON SIND NUR DORT ZULÄSSIG, WO ANDERE FESTSETZUNGEN ENTGEGENSTEHEN (Z.B. STELLPLATZNACHWEISE, ERFORDERLICHE GARAGENZUFahrTEN).  
EINFRIEDUNGEN ZWISCHEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN SIND MINDESTENS ZUR HÄLFTE ZU HINTERPFLANZEN. ES SIND HIERFÜR LAUBGEHÖLZE MIT MINDESTENS 1,20 M WUCHSHÖHE ZU VERWENDEN.

FÜR SCHNITTHECKEN ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND NUR FOLGENDE GEHÖLZARTEN ZULÄSSIG:

ACER CAMPESTRE - FELDAHORN  
CARPINUS BETULUS - HAINBUCH  
CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL  
FAGUS SYLVATICA - ROTBUCH  
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER  
RIBES ALP."SCHMIDT"- ALPENBEERE  
SPIRAEA ARGUTA - BRAUT-SPIERE  
SPIRAEA VANHOUTTEI - PRACHT-SPIERE

ENTLANG DER STRASSEN DÜRFEN SCHNITTHECKEN NICHT HÖHER ALS 1,50 M ÜBER STRASSEN OBERKANTE GEHALTEN WERDEN.

AUF DIE BESONDEREN BESTIMMUNGEN FÜR SICHTDREIECKE WIRD VERWIESEN.

### 3.3.2.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

AUF DEN AUSGEWIESENEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN GEMÄSS ZIFF. 2.1.7 SIND KEINE FLÄCHENBEFESTIGUNGEN UND BAULICHEN ANLAGEN WIE Z.B. STELLPLÄTZE ODER NEBENGEBAUDE ZULÄSSIG: SIE SIND ALS GRÜNFLÄCHEN ZU ERHALTEN.

### 3.3.3 PFLANZFRIST

VORGESCHRIEBENE PFLANZUNGEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN MÜSSEN JEWEILS  
1 JAHR NACH BEZUGSFÄHIGKEIT DER GEBÄUDE AUSGEFÜHRT SEIN.

### 3.4 GEHÖLZBESTANDSLISTE

(VOLLSTÄNDIGE ERFASSUNG SIEHE BESTANDSPLAN)

NR.	ART	HÖHE (m)	KRONENDURCH- MESSER (m)
7	HECKENNEUPFLANZUNG (BLUTHASEL, GOLDREGEN, HASEL, WEISSDORN, WILD- ROSE, WOLL. SCHNEEBALL, KASTANIE)		
8	APFELBAUM	3	2
9	ZWETSCHGENBAUM	5	3
10	APFELBAUM	4	2
11	APFELBAUM	3	1
12	ZWETSCHGENBAUM	3	2
13	STRAUCHWEIDEN, LIGUSTER	7	5
14	ZIERGEHÖLZE (SPIERSTRAUCH, LIGUSTER FELSENMISPEL, HASEL)	2-4	